

# Rynek biurowy



Opracowane  
we współpracy z

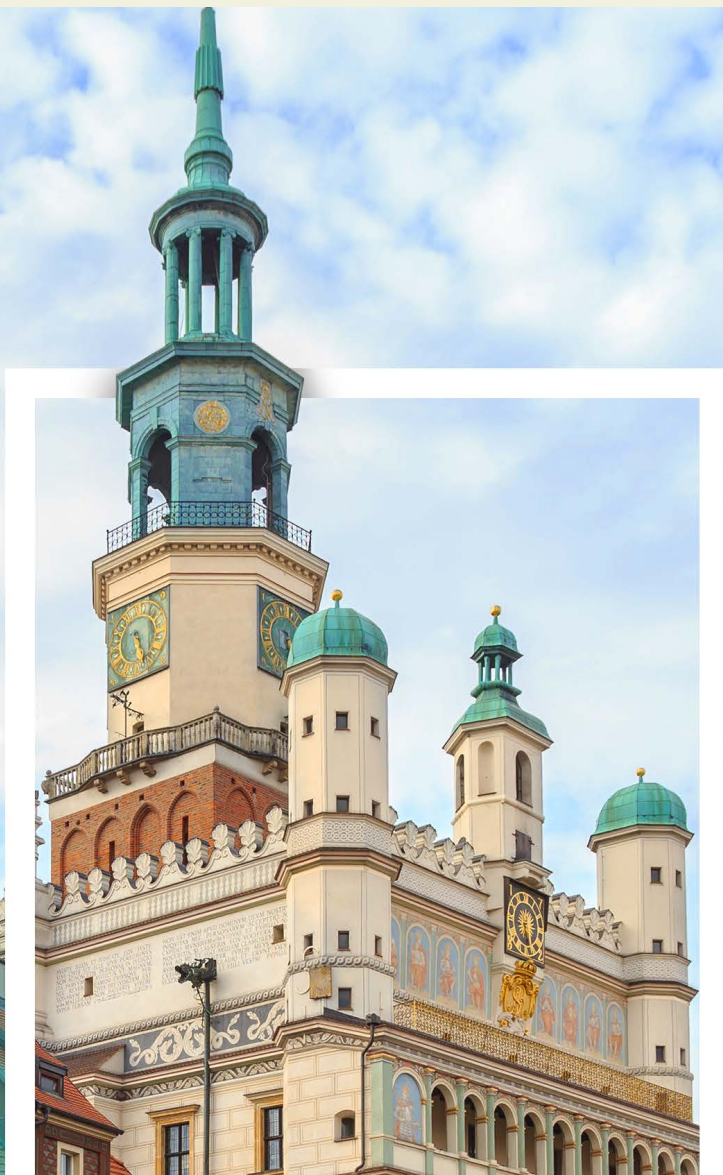
POZnań\*

Michael Page

I kw. 2023

Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



## Poznań

# Poznań

-  Powierzchnia miasta  
**261,9 km<sup>2</sup>**
-  Populacja  
**543.400**  
(02.2023, GUS)
-  Prognoza populacji  
**503.800** (2030)
-  Liczba firm  
**127.400**
-  Stopa bezrobocia  
**1,1%**  
(02.2023, GUS)
-  Wzrost PKB  
**11%**
-  PKB per capita  
**120.833 PLN**  
(2019)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)  
**7.677,08 PLN**  
(w sektorze przedsiębiorstw, 01.2023)



## Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **atrakcyjność lokalizacji powierzchni biurowej**
- 3. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **jakość lokalnych uczelni**
- 3. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **współpraca z lokalnym biurem obsługi inwestorów**
- 2. MIEJSCE** w kategorii **Miasto Przyjazne Biznesowi** – Raport Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości fDI
- Miasto Roku Przyjazne dla Biznesu pod względem wsparcia władz samorządowych** wg Future of Emerging Europe Summit and Awards 2022
- Biuro Obsługi Inwestorów Miasta Poznania** wyróżnione w kategorii **Best Team** w V edycji konkursu TOP WOMAN in Real Estate

## Zachęty inwestycyjne

- Project Manager – osoba dedykowana do projektu, odpowiedzialna za przygotowanie i uruchomienie inwestycji, współpracę z inwestorem po rozpoczęciu projektu.
- Wdrażanie niestandardowych rozwiązań w celu rekrutacji najlepszych pracowników, np. poprzez organizację eventów, konkursów dla kandydatów na konkretne stanowiska.
- Employer branding – organizacja konferencji prasowych, dystrybucja materiałów do mediów lokalnych, poprzez media społecznościowe oraz na stronie internetowej [www.poznan.pl](http://www.poznan.pl).
- Przygotowanie i promocja oferty nieruchomości miejskich.
- Opracowanie analiz sektorowych na potrzeby inwestorów – Raport IT, Prezentacja Sektora Usług Nowoczesnych w Poznaniu, Potencjał Językowy Miasta, publikacja Move to Improve, Katalog GameDev.
- Organizacja konferencji dla specjalistów IT – Positive Technologies.
- Pierwszy w Europie Środkowo – Wschodniej hub kwantowy w ramach IBM Quantum Network.
- Pomoc w uzyskaniu dotacji państwowych – granty rządowe, Specjalne Strefy Ekonomiczne, zwolnienie z podatku od nieruchomości.

## Jakość życia w mieście

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w kategorii **Transport i Infrastruktura** w rankingu Saint-Gobain – Polskie Miasta Przyszłości 2050
- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **jakość lokalnego środowiska naturalnego**
- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **jakość transportu publicznego**
- 3. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **postrzeganie ogólnej jakości życia**
- Jedynie miasto w Polsce, które pojawiło się w rankingu magazynu „Forbes” – **20 najlepszych miast do życia, inwestowania i pracy dla Amerykanów w Europie**
- Poznań – Best for nightlife** – ranking the Guardian
- Przewodnik kulinarny Michelin Guide** – Poznań jako jedno z miast wyróżnionych w przewodniku

## Jakość życia w liczbach

### Podnoszenie jakości życia mieszkańców poprzez:

- Tworzenie atrakcyjnych miejsc pracy. Firmy z sektora usług nowoczesnych takie jak np. Rockwool Global Services Center, SwissSoft, Miele rozwijają się i zwiększają zatrudnienie.
- Konferencja Positive Technologies – przyciąganie najlepszych pracodawców, tworzenie silnej i aktywnej społeczności IT.
- Smart City – wdrażanie nowych technologii, rozwój kreatywnej przedsiębiorczości, sektora startupów, nacisk na edukację na każdym szczeblu, aktywne wspieranie uczelni. Aplikacja Smart City Poznań zdobyła nagrodę Skrzydła IT w Administracji, w kategorii Narzędzia do komunikacji z obywatelami.
- Ekologia – zwiększanie obszarów zielonych, stworzenie miksu energetycznego wykorzystującego odnawialne źródła energii, modernizacja taboru komunikacji miejskiej (pojazdy elektryczne, pojazdy hybrydowe). Prowadzone są programy: „Skończmy ze smogiem w Poznaniu”, „Trzymaj ciepło”, program usuwania azbestu.
- Mobility – ekologiczne rozwiązania transportowe – car-sharing, scooter-sharing.
- Projekt Centrum – m.in. rewitalizacja śródmieścia, ograniczenie ruchu samochodowego w centrum miasta.
- Bogate życie kulturalne – liczne festiwale m.in. znany na całym świecie Malta Festival Poznań, około 40 galerii sztuki, 30 muzeów, 13 kin, filharmonia.
- Kulinarna stolica Polski – około 500 restauracji ze wszystkich zakątków świata i barów.
- Poznańskie Dni Tolerancji – promowanie różnorodności, tolerancji i szacunku.
- Liczne formy odpoczynku i rekreacji – aquapark, lodowiska, sztuczny stok narciarski, ścianki wspinaczkowe, kręgielnie, jeziora, pływalnie, miejskie plaże z licznymi atrakcjami dla mieszkańców i turystów przy rzece Warta, 10 stadionów sportowych, ponad 500 placów zabaw, zoo, palmiarnia największa w Polsce i jedna z największych w Europie.
- Międzynarodowe Targi Poznańskie – lider wśród ośrodków targowych w Europie Środkowo-Wschodniej.



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone  
**275,59 km**



Tereny zielone  
**128,3 km<sup>2</sup>**

## Fakty i liczby

-  **Studenci**  
**102.200**
-  **Absolwenci**  
**24.500**
-  **Liczba uczelni**  
**24**
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta**  
**7 km**
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów**  
**2.252.428** (2022)
-  **Sektor BSS - liczba centrów**  
**146**
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**  
**25.000**

AGENCJA RATINGOWA

Agencja Fitch

RATING

A-



# Poznań

I KW. 2023

- Zasoby powierzchni biurowej**  
**623.100 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia biurowa w budowie**  
**87.300 m<sup>2</sup>**
- Wskaźnik pustostanów**  
**11,3%**
- Nowa podaż**  
**0 m<sup>2</sup>**
- Popyt**  
**9.500 m<sup>2</sup>**

Zasoby biurowe w Poznaniu na koniec marca 2023 roku wynosiły blisko 623.100 m<sup>2</sup>. W I kw. 2023 roku nie został oddany do użytku żaden nowy budynek biurowy, jednak deweloperzy wciąż pozostawali aktywni. Na koniec I kw. 2023 roku w budowie na poznańskim rynku biurowym znajdowało się 87.300 m<sup>2</sup>, z czego 42% ma zostać ukończone w kolejnych kwartałach 2023 roku. Projektami pozostającymi wciąż w budowie są m.in.: Andersia Silver z planowaną datą oddania w II poł. 2025 roku (40.000 m<sup>2</sup>, Von der Heyden Group) oraz Nowy Rynek E, który ma zostać ukończony w II kw. 2023 roku (28.500 m<sup>2</sup>, Skanska Property Poland).

Od stycznia do marca 2023 roku podpisano umowy najmu na blisko 9.500 m<sup>2</sup>, co jest wynikiem zbliżonym do zanotowanego w III i IV kw. 2022 roku, natomiast jest wyższy o blisko 68% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Popyt odnotowany w I kw. 2023 roku w Poznaniu stanowi ponad 5% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Największy udział w strukturze popytu - 68%, stanowiły nowe kontrakty, zaś renowacje odpowiadały za blisko 25% wolumenu. Ekspansje wyniosły zaledwie 7% wszystkich podpisanych umów w Poznaniu.

Na koniec marca 2023 roku współczynnik pustostanów wyniósł 11,3%, co stanowi wzrost o 0,8 pp. względem ubiegłego kwartału. Jednakże w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku zanotowano spadek o 0,7 pp. Należy podkreślić, że jest to wciąż drugi najniższy wskaźnik pustostanów odnotowany w miastach regionalnych.

Czynsze wywoławcze w Poznaniu na koniec 2023 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 15,50 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest dalszy wzrost stawek czynszów.

Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec marca 2023 roku w Poznaniu wahały się od 16,00 do 30,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesięcznie.

## Operatorzy coworkingowi w Poznaniu

Business Link | Regus

## Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

- Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**16,00-30,00**
- Okres bezczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca**  
na rok obowiązywania umowy
- Budżet na fit-out**  
EUR/m<sup>2</sup>  
**250,00-500,00**

## Wybrane projekty w budowie

### NOWY RYNEK E

- 28.500 m<sup>2</sup>
- II kw. 2023
- Skanska Property Poland

### ANDERSIA SILVER

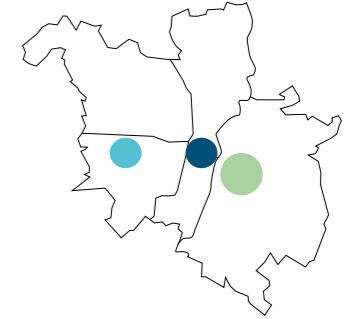
- 40.000 m<sup>2</sup>
- II poł. 2025
- Von der Heyden Group

- Powierzchnia biurowa
- Data ukończenia
- Deweloper / Właściciel

## Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
Centrum	272.300 m <sup>2</sup>	68.500 m <sup>2</sup>	7,8%	10-15,50 EUR/m <sup>2</sup>
Malta	43.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1,7%	14 EUR/m <sup>2</sup>
Marcelińska/ Bułgarska	144.100 m <sup>2</sup>	10.800 m <sup>2</sup>	12,7%	11-14,5 EUR/m <sup>2</sup>



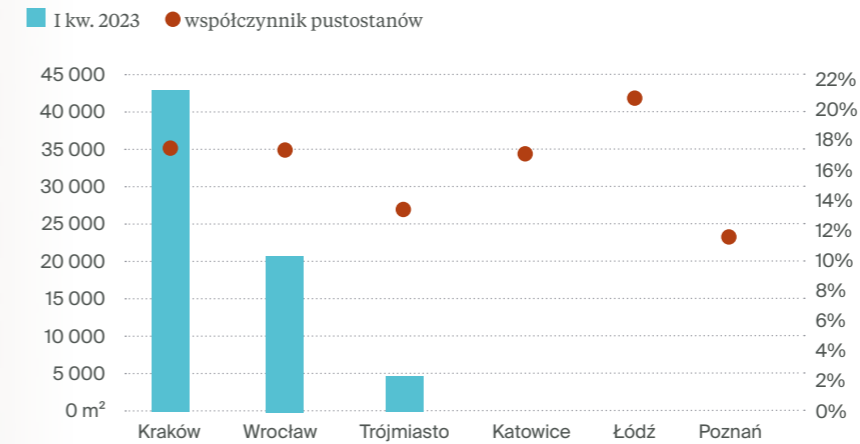
## Główne miasta regionalne

I KW. 2023

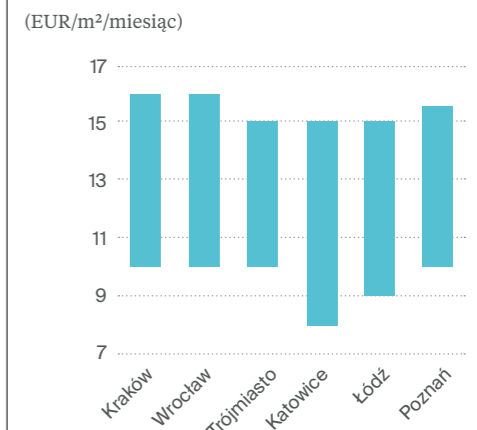
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin

- Zasoby**  
**6,47 mln m<sup>2</sup>**
- Nowa podaż**  
**68.100 m<sup>2</sup>**
- Popyt**  
**175.000 m<sup>2</sup>**
- W budowie**  
**502.000 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia dostępna**  
**1,03 mln m<sup>2</sup>**

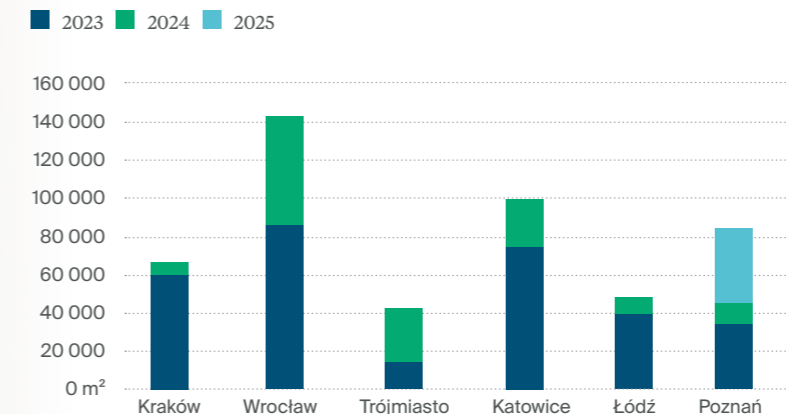
### Nowa podaż i pustostany (I kw. 2023)



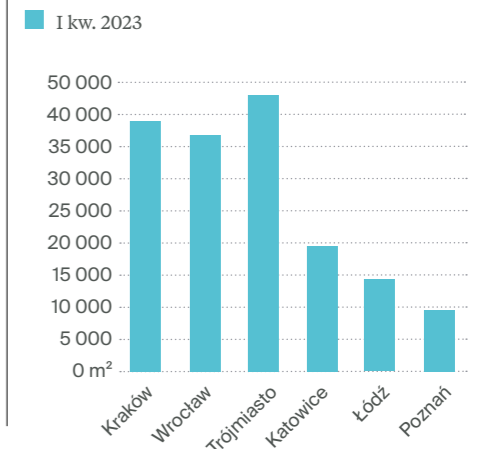
### Czynsze wywoławcze (I kw. 2023)



### Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (I kw. 2023)



### Popyt na powierzchnię biurową



# Awans w pracy – czy tego najbardziej pragną pracownicy?

Z badania firmy Michael Page wynika, że dla ogromnej większości pracowników (92% respondentów) awans w pracy jest „bardzo ważny” lub „ważny”. 23% twierdzi nawet, że rozważałoby odejście z pracy, gdyby oczekiwany awans nie doszedł do skutku. Tak można odczytać fakt, że współcześni pracownicy są ambitni, a także gotowi na rozwój kariery.

## Dlaczego warto awansować?

Choć podwyżka jest jednym z najważniejszych czynników dla pracowników rozważających awans, to nie jest ona jedyną motywacją. Niemal 9 na 10 respondentów uważa, że większy zakres odpowiedzialności i dostęp do szkoleń to kluczowe składniki promocji. Publiczne uznanie, czyli wewnętrzna i/lub zewnętrzna komunikacja na temat nowego statusu pracownika, jest istotnym czynnikiem dla 69% kandydatów, a szczególnie dla starszych pracowników.

## Kto powinien zrobić pierwszy krok?

Badanie Michael Page wykazało również, że większość pracowników nie podjęła walki o swoje cele i nigdy nie poprosiła o awans. Niemal połowa kandydatów (45%) jest przekonana, że to pracodawca powinien rozpocząć rozmowę na ten temat. Pracodawcy powinni wziąć pod uwagę, że niektórzy utalentowani pracownicy nie proszą o awans np. z powodu braku pewności siebie. Z kolei pracownicy powinni rozwijać umiejętność ubiegania się o awans i negocjacji podwyżki.

Pracownicy uznają dostęp do profesjonalnych szkoleń oraz obecność mentora za kluczowe składniki awansu. Jednak, według badania, jedynie 14% firm oferuje regularne szkolenia, a 67% badanych nie posiada mentora, który mógłby pomóc im w rozwoju kariery. W związku z tym, pracodawcy oferujący programy rozwoju umiejętności, mentoring i jasne informacje na temat kryteriów awansu będą mieli większe szanse na przyciągnięcie i zatrzymanie talentów.



## Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Ostatnie lata charakteryzują się niespotykaną dynamiką zmian i wydarzeń na płaszczyźnie zarówno społecznej, jak i biznesowej. Globalny biznes skupił się na transformacjach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Jednym z beneficjentów tego trendu jest Polska, która w XXI wieku potwierdziła swoją atrakcyjność inwestycyjną – głównie za sprawą bogatego zasobu talentów i umiejętności, które posiadają kandydaci w naszym kraju.

## Oto 5 najważniejszych trendów z obszaru IT, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w roku 2023:

### Czterodniowy tydzień pracy

Temat czterodniowego tygodnia pracy wciąż zyskuje na popularności, szczególnie w branży IT. Być może jeszcze w tym roku w Polsce zostaną wprowadzone rozwiązania podobne do tych już zaimplementowanych w Anglii, Hiszpanii czy Belgii.

### BIG DATA

W 2023 roku wzrośnie popyt na kompetencje związane z pracą z big data. Trend wzmacnia rozwój produktów AI oraz dążenie firm do podejmowania decyzji w oparciu o dane pozyskane w czasie rzeczywistym.

### Ataki w cyberprzestrzeni

W tym roku spodziewamy się wzmocnienia zapotrzebowania na Analityków ds. Bezpieczeństwa IT. Jednym z trudniejszych do obsadzenia wakatów będzie stanowisko Specjalisty ds. Zarządzania Tożsamością i Dostępem (IAM).

### Nowe pozycje w strukturze

Już w 2022 roku obserwowaliśmy zjawisko tworzenia ról, które nie mają standardowego zakresu odpowiedzialności. Nowe wyzwania, przed którymi stają firmy i organizacje, często nie wpisują się w charakterystykę znanych nam dotąd stanowisk,



dlatego powstaje coraz więcej ofert pracy o niestandardowym zakresie zadań. Tych samych tendencji spodziewamy się również w roku 2023, czego dowodem może być zwiększenie zapotrzebowania na stanowisko Enterprise Architect.

### Cyfryzacja przedsiębiorstw

Digitalizacja procesów to kolejny z wyraźnych trendów w branży IT. Najczęściej prowadzone są rekrutacje w obrębie SAP oraz MS Dynamics z uwzględnieniem każdego modułu, zarówno na pozycje Wewnętrznych Konsultantów Funkcjonalnych, jak i Developerów ERP. Stanowiska z obszaru transformacji cyfrowej, które są najtrudniejsze do zrekrutowania to:

1. SAP EWM Consultant;
2. SAP QM Consultant;
3. MS Dynamics F&O Senior Consultant (Manufacturing/Logistics).

## TOP 3

### Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

- |                                                                                                |                                                                                                           |                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1</b> ▶ IT Project Manager:</p> <p><b>19.000 – 23.000</b><br/>PLN brutto miesięcznie</p> | <p><b>2</b> ▶ SAP Consultant (różne moduły):</p> <p><b>21.000 – 25.000</b><br/>PLN brutto miesięcznie</p> | <p><b>3</b> ▶ Java Developer – Mid (3-4 lata doświadczenia):</p> <p><b>16.000 – 23.000</b><br/>PLN brutto miesięcznie</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

**RESEARCH**  
Elżbieta Czerpak  
[elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com](mailto:elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - POZNAŃ**  
T-REP Piotr Borowski  
[piotr.borowski@pl.knightfrank.com](mailto:piotr.borowski@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**  
Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY**  
Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**  
Marta Sobieszczak  
[marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)

**INDUSTRIAL AGENCY**  
Michał Kozdrój  
[michal.kozdroj@pl.knightfrank.com](mailto:michal.kozdroj@pl.knightfrank.com)

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ▶ doradztwo strategiczne,
- ▶ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ▶ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

Raporty Knight Frank dostępne są na stronie:  
[knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/](http://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)


### © KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2023

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

### PARTNERZY PUBLIKACJI:

**POZnań\***

**MIASTO POZNAŃ**  
**BIURO OBSŁUGI INWESTORÓW**  
ul. Za Bramką 1  
61-842 Poznań  
(+48) 61 878 5428  
[inwestor@um.poznan.pl](mailto:inwestor@um.poznan.pl)

 Invest in Poznan  
[www.poznan.pl](http://www.poznan.pl)

Poznań to jedno z najbardziej atrakcyjnych miast dla inwestorów w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, wielokrotnie nagradzane w prestiżowych rankingach biznesowych. Miasto rozwija się w sposób zrównoważony, zgodnie z ideą smart city. W Poznaniu tworzymy dobre warunki do inwestowania, ale także do życia dla wszystkich mieszkańców. Stawiamy na otwartość i różnorodność, dbamy o tereny zielone, bogatą ofertę kulturalną oraz nowoczesny transport publiczny. Inwestorzy, m.in. z sektora usług nowoczesnych i branży IT wybierają Poznań ze względu na dostępność wykwalifikowanej kadry – w mieście globalni giganci, m.in.: Franklin Templeton, GSK, Miele, Capgemini, czy Bridgestone SSC realizują najbardziej zaawansowane procesy.

**Michael Page**

**KONTAKT:**  
[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)  
[contact@michaelpage.pl](mailto:contact@michaelpage.pl)